

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG DIPEROLEH KARENA PEWARISAN
PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL MAKASSAR**



Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Ilmu Hukum
Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

Oleh :

BUANA RAOFAN PATRI
NIM.10400114043

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR
2018**

PENGESAHAN SKRIPSI

Skrripsi yang berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh karena Pewarisan pada Badan Pertanahan Nasional Makassar" yang disusun oleh saudara Buana Raofan Patri NIM:10400114043, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum dan dipertahankan dalam sidang Munasyah yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 16 November 2018, bertepatan dengan tanggal 8 Rabi al-awwal 1440 H dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar Sarjana Hukum (SH) Pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan beberapa perbaikan.

Sumata, 16 November 2018 M

8 Rabi al-awwal 1440 H

DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag

(.....)

Sekretaris : Rahman Syamsuddin, S.H., M.H

(.....)

Munasy I : Dr. Alimuddin, M.Ag

(.....)

Munasy II : Erman Sulaiman, S.H., M.H

(.....)

Pembimbing I : Erlina, S.H, M.H

(.....)

Pembimbing II : Dr. Andi Safrani, S.H., M.H

(.....)

Diketahui Oleh:

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum,
UIN Alauddin Makassar

(.....)
Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag

NIP. 19621016 19903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip dan dirujuk berdasarkan pada kode etik ilmiah.



Samata, 16 November 2018 M

8 Rabi al-awwal 1440 H

Buana Raofan Patri

NIM 10400114043

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang patut penulis panjatkan selain puji syukur atas kehadiran Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya disetiap waktu, sehingga skripsi yang berjudul “***Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Karena Pewarisan Pada Badan Pertanahan Nasional Makassar***” ini, dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya.

Penyusunan skripsi ini sebagai karya ilmiah yang merupakan persyaratan memperoleh gelar kesarjanaan Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum

Tidak sedikit tantangan dan kesulitan yang penulis hadapi, suka dan duka telah dilalui, tetapi berkat izin Allah SWT, penulis masih tetap bisa menjaga semangat dan ketekunan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan, baik secara teknis maupun materi, hal ini dikarenakan terbatasnya kemampuan, kurangnya pengalaman serta pengetahuan dan masih pemulanya penulis dalam menyusun karya ilmiah. Oleh karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan untuk menjadikan skripsi ini lebih baik dari sebelumnya.

Pada kesempatan yang membahagiakan ini pula, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga terutama sekali kepada kedua orangtua yang tercinta dan tersayang, Ayahanda Fabianus Robby Welleng, S.E dan Ibunda Dra. Sitti Nur Adha yang telah memberikan dukungan dan do’a yang tak terhingga.

Penghargaan yang setinggi-tingginya juga disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Musafir Pabbabbari, M.Si., selaku Rektor UIN Alauddin Makassar yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan studi Strata Satu (S1) di kampus hijau peradaban ini.
2. Bapak Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.
3. Bapak Dr. Abdul Halim Talli, S.Ag., M.Ag selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. Hamsir S.H, M.Hum. selaku Wakil Dekan II, Bapak Dr. H. Muhammad Saleh Ridwan M.Ag. selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar
4. Ibu Istiqamah, S.H., M.H. dan Rahman Syamsuddin, S.H., M.H., Masing-masing selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum.
5. Ibu Erlina, S.H, M.H. dan Dr. Andi Safriani, S.H, M.H. masing-masing selaku Pembimbing I dan II yang dengan ikhlas meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulisan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Alimuddin, M.Ag dan Bapak Eman Sulaiman, S.H, M.H. selaku Penguji I dan II yang selama ini banyak memberikan kritik dan saran yang sangat membangun dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Abdul Rahman Kannang, M. Pd., Ph. D. yang telah membantu saya dan juga banyak memberikan saran dalam pembuatan skripsi penyusun.
8. Bapak/Ibu dosen dan seluruh karyawan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar yang telah mendidik penulis dan memberikan pelayanan yang

berguna dalam penyelesaian studi pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.

9. Kepala perpustakaan UIN Alauddin Makassar, Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar telah banyak membantu penulis mengatasi kekurangan literature dan berbagai rujukan pustaka penulisan skripsi ini.
10. Bapak Aksara Alif Raja S.E, M.Adm.SDA selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, terima kasih atas kesediaannya meluangkan waktu untuk memberikan kesempatan dan arahan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
11. Kedua saudaraku Bumi Septian Putra dan Bintang Ramdhana Pitra mereka yang menggantikan saya selama mengerjakan skripsi ini dalam melaksanakan perintah orang tua juga selalu mendoakan dan memberikan dukungan yang terbaik.
12. Teman-Teman Mahasiswa/I Ilmu Hukum Angkatan 2014 khususnya kepada Ilmu Hukum A 2014 yang sudah menjadi teman terbaik selama 4 tahun ini, terima kasih atas dukungan dan doanya, semoga apa yang kita cita-citakan nanti dapat terwujud kedepannya.
13. Teman-Teman Komunitas Stand Up Indo Makassar yang selalu memberikan candaan-candaan yang sarkastik, *roasting*-an dan juga dukungan melalui *Open Mic* yang rutin, semoga komunitas kita makin jaya.
14. Teman-Teman KKN Angkatan 57 Kabupaten Bantaeng, Kecamatan Sinoa, Desa Bonto Bulaeng yang selalu memberikan doa serta dukunganya kepada penulis.

15. Terima kasih kepada sahabatku Abdul Bazith Rapi, Mahfud Nidhal Mahdi, Muh. Alwi Hidyat, Hasvan Ali, Suhartono, Hermansyah, Muh. Fachry R dan Bambang Rachmanto yang memberikan dukungan dan nasehat kepada penulis.

Dengan ini pula, penulis menyampaikan permohonan maaf untuk setiap kesalahan dan kehilafan, setiap perkataan atau perbuatan yang pernah dilakukan penulis baik disengaja maupun yang tidak disengaja dari awal penulis menginjakkan kaki di kampus UIN ALAUDDIN MAKASSAR sampai penulis menyelesaikan

Akhirnya, penulis berharap bahwa apa yang telah penulis tulis dalam skripsi ini membawa kebaikan, memberikan kontribusi dalam dunia pendidikan serta bermanfaat dalam menambah ilmu pengetahuan dan wawasan terkhusus untuk mahasiswa(i) UIN Alauddin Makassar.

Sekian dan terimakasih.

“Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh”

Samata, 08 November 2018

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R ***Buana Raofan Patri***

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERNYARTAAN KEASLIAN SKRIPSRI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus Penelitian	5
D. Kajian Pustaka.....	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah	8
1. Pengertian Hak atas Tanah	12
2. Macam-macam Hak atas Tanah.....	13
3. Peralihan Hak-hak atas Tanah.....	18
4. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	24
5. Asas Pendaftaran Hak atas Tanah	25

6. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	27
7. Objek Pendaftaran Tanah	31
 B. Tinjauan Umum tentang Hukum Waris	35
1. Pengertian Hukum Waris	35
2. Subjek Hukum Waris	37
3. Unsur-Unsur dalam Pewarisan	43
4. Asas-asas Hukum Waris.....	54
 BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian dan Lokasi Penelitian	57
B. Metode Pendekatan	57
C. Sumber Data.....	58
D. Metode Pengumpulan Data	58
E. Instrumen Penelitian.....	59
F. Teknik Pengolahan dan Analisa Data	59
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	61
B. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Melalui BPN yang Diperoleh Masyarakat karena pewarisan di Kota Makassar	65
C. Faktor-Faktor yang Menjadi Penghambat dan Pendukung BPN dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah yang Diperoleh Masyarakat karena pewarisan di Kota Makassar	69

D. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Masyarakat Tidak Mendaftarkan Hak Milik atas Tanah yang Diperoleh Masyarakat karena Pewarisan di Kota Makassar	72
E. Analisis.....	77

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	78
B. Implikasi Penelitian.....	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



ABSTRAK

Nama : **BUANA RAOFAN PATRI**
Nim : **10400114043**
Fak/Jurusan : **SYARIAH DAN HUKUM**
Judul : **Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh karena Pewarisan pada Badan Pertanahan Nasional Makassar**

Skripsi ini membahas tentang pentingnya Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan Di Kota Makassar. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis: 1.faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat dan pendukung BPN dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan di Kota Makassar, 2.Faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat tidak mendaftarkan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan di Kota Makassar.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian gabungan yaitu penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

Hasil penelitian terkait tentang 1. Penghambat dan pendukung BPN ialah kurangnya sosialisasi dari BPN kemasyarakat, jumlah tenaga kerja yang sedikit dan fasilitas belum memadai, adapun terakit tentang pendukungnya ialah jelas dalam pelaksanaanya, profesionalisme dalam melayani dan dibuatnya program menunjang seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap, 2. Alasan masyarakat tidak mendaftarkan hak miliknya karena tidak mempunyai bukti kepemilikan yang cukup, merasa bahwa dalam pengurusannya mengeluarkan biaya yang relatif mahal dan membutuhkan waktu yang lama.

Implikasi penelitian terkait tentang hambatan dan pendukungnya dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku Badan/Lembaga harus meningkatkan kinerja dalam memberikan pelayanan terkait pendaftaran hak milik atas tanahnya sehingga akses masyarakat dalam melakukan pendafataran dapat mudah melaksanakannya, dan berkomitment untuk serius dalam mengsosialisasikan bahwa pendaftaran tanah itu penting demi terciptanya kepastian hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka usaha kepastian dan perlindungan hukum bagi hak-hak atas tanah perseorangan atau badan hukum, baik yang di peroleh karena jual-beli, hibah, hibah-wasiat, tukar-menukar, maupun karena pewarisan, maka perlu di daftarkan pada lembaga yang berwenang di bidang pertanahan, yaitu Kantor atau Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai pentingnya hak-hak seseorang atau sekelompok orang, termasuk hak-hak atas tanah itu dilindungi, ajaran atau hukum Islam telah lama mengaturnya di dalam Al-Qur'an Surah Asy- Syu'ara/26:183, yang menetapkan:

وَلَا تَبْخُسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٨٣﴾

Terjemahnya :

Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya (dengan mengurangi hak-haknya) dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.¹

Kemudian mengenai perlunya hak atas tanah didaftarkan agar mendapat kepastian dan perlindungan hukum, oleh Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 secara umum menyatakan :

(1) Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.²

¹Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.

²Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28 D.P

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria Pasal 2 yang menyatakan bahwa:

”Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.³

Oleh karena itu sebagai landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan agar tidak menimbulkan berbagai masalah yang terkait dengan kepentingan-kepentingan terhadap tanah, Maka yang bertugas melaksanakan pendaftaran peralihan hak atau tanah karena pewarisan sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Lebih lanjut mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menentukan, bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a.pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b.pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c.pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴

³Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , Pasal 2.

⁴Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , Pasal 19.

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 42, menyatakan :

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.⁵

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari

⁵Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42.

aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.⁶

Akan tetapi realita sekarang, kita dapat melihat banyak kasus mengenai penerimaan pewarisan atas tanah, tapi belum diubah atau belum dialihkan nama pemilik atau masih menggunakan nama pewarisnya. Salah satu kasus yang terjadi di kelurahan Bara-baraya Kota Makassar, yakni adanya sengketa antara masyarakat sebagai ahli waris dengan Perumahan Kodam XIV Hasanuddin, dikarenakan saling mengklaim dimana masyarakat mengklaim sebagai hak miliknya yang diperoleh melalui pewarisannya atau orang tuanya, sedangkan pihak Kodam juga mengklaim sebagai pemilik tanah sehingga terjadi sengketa tanah.⁷

B. Rumusan Masalah

Melihat latar belakang permasalahan di atas, maka penyusun merumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat dan pendukung BPN dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh masyarakat karena pewarisan di Kota Makassar ?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat tidak mendaftarkan hak milik atas tanah yang diperoleh masyarakat karena pewarisan di Kota Makassar ?

⁶Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika 2017) h. 7.

⁷Hamid Rahman, <https://makassar.antaranews.com/berita/84375/warga-bara-baraya-makassar-kembali-tolak-penggusuran> Diakses Tanggal 09-08-2018

C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian yaitu tentang Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah yang Diperoleh Masyarakat karena Pewarisan pada Badan Pertanahan Nasional Makassar, di mana penyusun memfokuskan penelitiannya pada faktor apa saja yang menghambat dan mendukung pendaftaran Hak Milik atas Tanah yang diperoleh masyarakat berdasarkan pewarisan di Badan Pertanahan Nasional Makassar dan juga faktor yang menyebabkan masyarakat tidak mendaftarkan Hak Milik atas Tanah yang diperoleh melalui pewarisan.

D. Kajian Pustaka

Dalam penyusunan penelitian ini dibutuhkan berbagai dukungan buku referensi dari berbagai sumber atau rujukan yang mempunyai relevansi dengan rencana penelitian penyusun. Sebelum melakukan penelitian penyusun telah melakukan kajian terhadap karya – karya ilmiah yang berkaitan dengan pembahasan ini. Adapun penelitian yang memiliki relevansi dengan judul skripsi ini, sebagai berikut :

1. A.P.Parlindungan dalam bukunya yang berjudul Pendaftaran Tanah di Indonesia, di mana menjelaskan tentang beberapa prinsip dari pendaftaran tanah dan perbandingan dengan beberapa negara lain, di dalam buku cetakan ke II memberikan pernyataan atas pasal-pasal dari PP No. 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah dan juga dilampirkan satu ketentuan – ketentuan kronologis tentang konversi hak – hak atas tanah eks hukum adat yang belum konsisten, Pendaftaran tanah ini tidak dapat di pungkiri lebih

berhasil karena telah dilengkapi dengan adanya PP No. 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, Hak Guna bangunan dan hak pakai atas tanah dan UU Hak Tanggungan(UU No. 4 tahun 1996.)

2. Effendi Parangin, dalam bukunya yang berjudul Praktek Permohonan Hak Atas Tanah Buku ini membahas tentang permohonan hak atas tanah sampai terbit sertifikat diuraikan dengan terperinci, jelas, dan sistematis. Dikemukakan kasus-kasus konkrit dan contoh-contoh dokumen serta biaya-biaya yang diperlukan, semuanya itu berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sampai saat ini berlaku.
3. Istiqamah dalam bukunya yang berjudul Hukum Waris dan Benda, di mana dalam buku tersebut menjelaskan tentang dasar-dasar kewarisan terkait tentang tujuan, penempatan, subyek, dan unsur-unsur kewarisan, Buku ini pun menjadi dasar Penyusun dalam membahas aspek-aspek pewarisan.

Dari ke tiga buku tersebut buku pertama membahas tentang pendaftaran tanah, Buku kedua membahas tentang hak milik atas tanah, dan buku ke tiga tentang Pewarisan di mana penyusun hanya mengambil bagian-bagian penting untuk menjadi dasar penyusun melakukan penelitian, sebab masalah pokok dalam skripsi ini yaitu didapat ketika melakukan penelitian ,yakni Ffktor apa yang menjadi pendukung dan penghambat BPN dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah, dan juga faktor-faktor apa yang menyebabkan masyarakat tidak mendaftarkan hak milit atas tanahnya karena pewarisan.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat dan pendukung BPN dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kota Makassar.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat tidak mendaftarkan hak milik atas tanah yang diperoleh masyarakat karena pewarisan di Kota Makassar.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Ilmiah

Diharapkan penelitian ini dapat berguna atau memberi kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya.

b. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat berguna bagi pembangunan masyarakat, bangsa, negara dan agama (Islam).

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah & Pendaftaran Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu :

“atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”¹

Tanah mempunyai arti yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. mengingat bahwa Negera Republik Indonesia masih merupakan negara agraris, di mana susunan kehidupan sebagian besar rakyat termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris. Berdasarkan jalan pikiran tersebut dan agar tanah itu digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD '45 dan pasal 2 (1) UUPA, itu bukanlah berarti “dimiliki” , tetapi berarti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah. Wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan tindakan hukum publik. Atau dengan perkataan lain, wewenang adalah

¹ Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , Pasal 4.

kemampuan bertindak yang di berikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.²

Dalam UUPA ditegaskan bahwa hak menguasai dari negara ini wewenang kepada pemerintah sebagai wakil dari negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, Penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa dankekayaan alam yang terkandung di dalamnya.³

Tujuan diundangkannya UUPA disebutkan dalam penjelasan Umum UUPA, yaitu:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat , terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁴

Berdasarkan ketiga tujuan diundangkan UUPA tersebut di atas, tujuan yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah adalah tujuan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA menugaskan kewajiban kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana di tetapkan Pasal 19 UUPA, yaitu:

²Suriansyah Murhaini, *Hukum Pemerintahan Daerah* (Surabaya : LaksBang Grafika,2016) h. 14.

³Helmy Suhendar, 2013, *Makalah Tanah Struktur Jenis Teksture* diakses 24 April 2018, 23:48 (<https://helmysuhendar.blogspot.co.id/2013/03/makalah-tanah-struktur-jenis-teksture.html>)

⁴Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , Penjelasan Umum.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukaan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

UUPA juga menetapkan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, yaitu dalam:

a. Pasal 23 UUPA, menentukan :

(1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta adanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

b. Pasal 32 UUPA, menegaskan :

(1) Hak Guna Usaha, termasuk, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

c. Pasal 38 UUPA, menetapkan :

- (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuann-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

d. Pasal 41 ayat (1) UUPA, menyatakan :

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelola tanah, segala sesuatu itu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketetntuan-ketentuan undang-undang ini.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP). Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan di sini, semula peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1961 No. 28-TLNRI No. 2171. Pemeraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Ketentuan pokok dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang tetap dipertahankan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Tujuan dan sistem pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur sistem publikasi positif karena menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- b. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama, pendaftaran tanah secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan yang dilakukan atas prakarsa Pemerintah, dan kedua, pendaftaran tanah secara sporadis, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang hak atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.⁵

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster)⁶ suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai

⁵Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), h. 6.

⁶A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1999) h. 18-19.

dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁷

2. Macam-macam Hak atas Tanah

Pengertian hak atas tanah menurut UUPA pasal 2, yaitu

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA, pasal 4 ayat 1). pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya,

⁷Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, (Jakarta : CV “Aneka” Semarang, 1977), h. 500.

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Karena memiliki kekuasaan terhadap tanah, maka negara memberikan macam-macam hak atas tanah kepada masyarakat ataupun korporasi untuk mengelola tanah dan seluruh sumber daya alam yang ada di atasnya dengan batasan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang.

Berikut ini penjelasan mengenai hak-hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yakni mengenai macam-macam hak atas tanah yang terbagi menjadi 6, yaitu :

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social). Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang. Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dnegan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara. Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah. Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah. Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan kewenangan dan kewajiban kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang. Hak pakai dapat diberikan :

1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
2. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

1. Warga negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

e. Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

1. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

1. Warganegara Indonesia;
 2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- f. Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.⁸

3. Peralihan Hak-hak atas Tanah

Hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi.⁹ Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

⁸Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermasa, 1992). H. 78

⁹Boedi Harsono, *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan , 2003) h. 87.

1. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan tersebut kepada ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya.

2. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan:

- a. Jual-beli,
- b. Hibah,
- c. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- d. Hibah-wasiat atau “*legaat*”

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai

atau langsung, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia. Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pengalihan hak atas tanah yang

ada di kantor pertanahan Kota/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.

Pengalihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat pengalihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
 - 1) Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan

2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

1. Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
2. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
3. Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.
4. Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.

Ketentuan ini tentunya selain mempertimbangkan bahwa hukum adat di Indonesia pada dasarnya kebanyakan tidak tertulis termasuk dalam hak pembuktian penguasaan bidang tanah, tetapi sudah cukup dengan pengakuan oleh masyarakat atau diwakili oleh tokoh-tokoh adat setempat, juga hal ini sebagai pemberian perhatian terhadap perbedaan dalam perkembangan kondisi dan kehidupan sosial masyarakat.

Pengalihan hak milik tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan:

1. Pengalihan hak milik terjadi karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
2. Pengalihan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
3. Setiap pengalihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing atau orang yang berkewarganegaraan Indonesia rangkap dengan orang asing yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya dan tanah jatuh pada negara.

Adapun yang menjadi syarat terjadinya peralihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit (*failiet*). Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut.

Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan pengalihan. Misalnya pandamer, di mana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang

sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal ini pemilik yang sah dari benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata.

Artinya pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut di atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis, Pasal 1682 BW menyatakan bahwa hibah terhadap barang tidak bergerak harus dinyatakan dengan akta otentik.

Yang dimaksud dengan pengalihan yuridis adalah berupa pencatatan dalam perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut dalam suatu akte yang otentik di depan para pejabat yang berwenang dan kemudian mendaftarkannya dalam register umum yang telah disediakan khusus.¹⁰

4. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian

¹⁰Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008) h.32.

dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Pengertian pendaftaran tanah juga telah disebutkan Dalam PP No.24 tahun 1997 pasal 1 ayat (1) , bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹

5. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihakpihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman.

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

¹¹Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1.

c. Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.¹²

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

¹²Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

a. Daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

b. Surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

c. Daftar nama

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

d. Buku tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.¹³

6. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

¹³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2010), h. 17.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA.

Maka memperoleh sertifikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi;

1. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Untuk

memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum

Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Rechts Cadaster. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah:

1. Manfaat bagi pemegang hak.

- a. Memberikan rasa aman.
- b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- c. memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- d. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

2. Manfaat bagi Pemerintah

- a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.

b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.

c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor.

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.¹⁴

7. Objek Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38. dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41. sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib didaftar.

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik.

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA).

¹⁴Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta:Prenada Media, 2010), h. 18-21.

Pihak yang dapat mempunyai Hak Milik. adalah:

- a. Hanya warga negara Indonesia.
- b. Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

2. Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 Ayat (1) UUPA) dan perkebunan (PP No. 40 Tahun 1996).

Pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha; adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Bangunan. dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha. adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun. dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

3. Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA).

Pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

4. Hak Pakai.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 41 ayat (1) UUPA).¹⁵

5. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan Sertifikat.

Objek pendaftaran tanah bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran tanah (registration of titles) bukan sistem pendaftaran akta (registration of deed). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik

¹⁵Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta:Prenada Media, 2010), h. 25-27.

yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sedangkan dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumendokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian. Pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta.¹⁶

B. Tinjauan Umum tentang Hukum Waris

1. Pengertian Hukum Waris

Hukum Kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (*tirkah*) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian masing-masing.¹⁷ Dalam KUHPdata, tidak ditemukan pengertian tentang Hukum Waris. Pasal 830 KUHPdata hanya menyatakan: “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian”.

Bunyi pasal tersebut pada intinya hanya menyebutkan bahwa hukum waris adalah hukum yang mengatur kedudukan hukum harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia, terutama berpindahnya harta kekayaan seseorang itu kepada orang lain.

Pengertian hukum waris hanya dikemukakan oleh beberapa ahli hukum dan hukum lainnya. Beberapa pengertian hukum waris, antara lain menurut :

¹⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta:Prenada Media, 2010), h. 30-32.

¹⁷Muhammad Anshary, *Hukum Kewarisan Islam dalam teori dan praktek* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2013) h. 1

Terbagi menjadi 3 (tiga) yang menjelaskan masing-masing apa yang dimaksud hukum waris:

a. Hukum kodifikasi

Hukum Waris berupa perangkat ketentuan hukum yang mengatur akibat-akibat hukum umumnya di bidang hukum harta kekayaan karena kematian seseorang, yaitu pengalihan baru yang ditinggalkan si mati beserta akibat-akibat pengasmngan tersebut bagi para penerimanya, baik dalam hubungan antar mereka maupun antar mereka dengan pihak ketiga.

b. Subekti

Hukum Waris adalah peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seseorang meninggal duma kepada satu atau beberapa orang lain.

c. Vollmar

Hukum Waris adalah peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dan kermanan seseorang terhadap harta kekayaan.

d. Impilasi Hukum Islam (Inpres No. 1 Tahtm 1991), Pasal 171 huruf a.¹⁸

Adapun penempatan hukum waris itu sendiri terdapat dalam Pasal 8301130 KUHPperdata dan ditempatkan dalam buku II tentang benda, dengan alasan:

a). Hak mewaris diidentikkan dengan hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 KUHPperdata.

¹⁸Istiqamah, *Hukum Waris Dan Benda* (Makassar:Alauddin University Press,2012), h. 6.

b). Hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan, yang dirumuskan dalam Pasal 584 KUHPerdara.¹⁹

2. Subyek Hukum Waris

Hukum Waris (maksudnya Barat) yang terdapat dalam KUHPerdara masih berlaku bagi Warga Negara Indonesia keturunan Eropa dan Tionghoa.

Dasar hukum berlakunya:

a. Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 (sebelum amandemen) *jo* Pasal I Aturan Peralihan UUD 1945 (amandemen) yang berbunyi.

Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut UUD ini.

b. Pasal 66 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, berbunyi:

Untuk perkawinan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perkawinan berdasarkan atas undang-undang ini, maka dengan berlakunya undang-undang ini ketentuan-ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara (BW), Ordonansi Perkawinan Indonesia Kristen (Huwelijks Ordannantie Christen Indonesiers S. 1933 No.74), Peraturan Perkawinan Campuran (Rageling op de Gemengde Huwalijken S.1898 No. 158), dan peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang perkawinan sejauh telah diatur dalam undang-undang ini, dinyatakan tidak berlaku.

Dalam peraturan pelaksanaan dari UU No. 1 Tahun 1974, yaitu Peraturan Pemerintah No.9 Tahun 1975 belum diatur tentang harta benda dalam perkawinan. Yang keluar hanya Surat Edaran Mahkamah Agung kepada para ketua hakim Pengadilan Tinggi dan para ketua/hakim Pengadilan Negeri tertanggal 20 Agustus 1975 No. M.A./ Penb/ 0807/ 75, tentang Petunjuk-petunjuk Pelaksanaan UU N 0.1 tahun 1974 dan PP No. 9 tahun 1975.

¹⁹Istiqamah, *Hukum Waris Dan Benda* (Makassar:Alauddin University Press,2012), h. 2.

Belum adanya undang-undang yang mengatur masalah harta Pewarisan dimasa kemerdekaan, melalui ketentuan yang terdapat dalam Pasal I Aturan Peralihan UUD 1945 (amandemen) dan Pasal 66 UU No.1 Tahun 1974 maka segala ketentuan hukum yang lama yang merupakan peninggalan Belanda masih berlaku dalam rangka mengisi kekosongan hukum.

Hukum Waris sebagaimana terdapat dalam KUHPerdata peninggalan Belanda tersebut, masih berlaku bagi mereka yang tunduk atau menundukkan diri kepada KUHPerdata. Mereka yang tunduk kepada KUHPerdata, khususnya mengenai Hukum Waris ialah Warga Negara Indonesia keturunan Eropa, dengan mengacu pada Pasal 131 *jo* 163 Indische Staatsreegling (IS), Sedangkan bagi Keturunan Tionghoa diatur dalam Staatsblad 1917 No. 129 yang menentukan Hukum Waris yang terdapat dalam KUHPerdata berlaku bagi golongan Timur Asing Tionghoa. Kemudian lebih dipertegas lagi dalam Staatsblad 1924 no. 557 Hukum Waris (Barat) dalam KUHPerdata berlaku bagi orang-orang Timur Asing Tionghoa di seluruh Indonesia.

Berdasarkan berbagai ketentuan di atas, kesimpulannya bahwa KUHPerdata tentang Hukum Waris masih berlaku bagi Warga Negara Indonesia keturunan Eropa dan Tionghoa karena belum ada produk hukum baru yang menggantikannya.

Hukum waris sama halnya dengan hukum perkawinan merupakan bidang hukum yang sensitif atau rawan karena berada di luar bidang yang bersifat neural seperti halnya hukum perikatan, perseroan dsb, mengingat beranekaragaman

corak budaya dan agama di Indonesia. Walaupun tidak bisa dipungkiri penganut agama tertentu seperti umat Islam ada yang tidak memilih penyelesaian perkara waris menurut hukum agamanya tetapi lebih memilih hukum waris lainnya seperti hukum barat atau hukum adatnya masing-masing dengan berbagai dalih.

Kecenderungan sebagian orang menerapkan Hukum Waris Barat yang mereka nilai lebih adil (tidak diskriminatif), padahal keadilan tidak harus ditunjukkan dengan kesamaan dalam pembagian waris, tetapi beban dan tanggung jawab dari penerima warisan (ahli waris) juga harus diperhatikan. Sebagian orang lagi lebih memilih hukum adatnya masing-masing, dengan alasan lebih sesuai dengan kebiasaannya. Hal tersebut menjadi salah satu penyebab sulitnya unifikasi hukum waris di Indonesia.

Kesimpulannya, Subyek Hukum Waris dalam KUHPdata hanya berlaku bagi mereka yang tunduk atau menundukkan diri kepada KUHPdata. Mereka yang tunduk kepada KUHPdata, khususnya mengenai Hukum Warisnya ialah Warga Negara Indonesia keturunan Eropa.²⁰

Dalam KUHPdata telah jelas menentukan bahwa hak dan kewajiban Pewaris berupa aktiva dan pasiva (utang-utang) berpindah kepada ahli warisnya setelah ia meninggal. Oleh sebab itu seorang ahli waris dapat menentukan Sikap tertentu pada saat terbukanya suatu warisan.

²⁰Istiqamah, *Hukum Waris Dan Benda* (Makassar: Alauddin University Press, 2012), h. 3-6.

Ada 3 pilihan sikap ahli waris pada saat terbukanya warisan sebagai berikut: Penerimaan sepenuhnya (*Ziuvera aanvaarding*), penolakan dan penerimaan bersyarat.

a. Penerimaan sepenuhnya.

Bila sudah menerima sepenuhnya, maka ahli waris tersebut bertanggung jawab atas segala utang warisan, milik pribadi ahli waris ikut menjadi harta pertanggungjawaban terhadap utang-utang warisan Penerimaan secara penuh ini dapat dilakukan secara tegas atau diamdiarn. Secara tegas, apabila telah dituangkan dalam sebuah akta menerima kedudukan sebagai ahli waris. Secara diamdian, apabila ahli waris melakukan perbuatan tertentu misalnya mengambil, menjual atau melunast utang-utang Pewaris.

b. Penolakan.

Hal menolak warisan diatur dalam Pasal 1057-1065 KUHPerdara.

Bila terjadi penolakan, berarti bahwa seorang ahli waris melepaskan tanggung jawabnya sebagai ahli waris, dan juga menyatakan tidak bersedia menerima pembagian harta peninggalan. Penolakan tersebut harus dilakukan dengan suatu pernyataan kepada panitera pengadilan daerah hukum setempat dimana warisan itu terbuka (Pasal 1057 KUHPerdara) Dengan penolakan dari seorang ahli waris, maka akibatnya seorang ahli waris dianggap tidak pernah menerima warisan (Pasal 1058 KUHPerdara) sehingga tidak dibebani lagi dengan hak-hak dan kewajiban yang berkaitan dengan harta warisan tersebut dari Pewaris. Penolakan pada umumnya dilakukan oleh ahli waris apabila menganggap bahwa kewajiban-

kewajiban berupa utang-utang Pewaris lebih tinggi jumlahnya daripada harta yang ditinggalkannya.

Bagian warisan dari orang yang menolak warisan jatuh ke tangan orang yang sedianya berhak atas bagian itu (Pasal 1059 KUHPerdara) Orang yang telah menolak warisan sekali-kali tidak dapat diwakili dengan penggantian ahli waris bila ia itu satu-satunya ahli waris dalam derajatnya, atau bila semua ahli waris menolak warisannya, maka anak-anak mereka menjadi ahli waris karena diri mereka sendiri dan mewarisi bagian yang sama (Pasal 1060 KUHPerdara)

Sementara hukum juga melindungi kepentingan para kreditur yang dirugikan oleh ahli waris (debitur) yang menolak warisannya, dapat mengajukan permohonan kepada Hakim, supaya diberi kuasa untuk menerima warisan itu atas nama dan sebagai pengganti Ahli waris (debitur) itu. Hal itu berarti, penolakan warisan itu hanya boleh dibatalkan demi kepentingan para kreditur dan sampai sebesar piutang mereka, penolakan itu sekali-kali tidak batal untuk keuntungan ahli waris yang telah menolak warisan itu (Pasal 1061 KUHPerdara)

Wewenang untuk menolak warisan tidak dapat hilang karena lewat waktu (Pasal 1062 KUHPerdara)

c. Penerimaan Bersyarat

Pasal 1032 KUHPerdara mengatur tentang penerimaan bersyarat sebagai berikut:

Hak istimewa untuk mengadakan pemerincian mempunyai akibat:

1. bahwa ahli waris itu tidak wajib membayar utang-utang dan beban-beban harta peninggalan itu lebih daripada jumlah harga barang-barang yang termasuk warisan itu, dan bahkan bahwa ia dapat membebaskan diri dari pembayaran itu, dengan menyerahkan semua barang-barang yang termasuk harta peninggalan itu kepada penguasaan para kreditur dan penerima hibah wasiat,

2. bahwa barang-barang para ahli waris sendiri tidak dicampur dengan barang-barang harta peninggalan itu, dan bahwa dia tetap berhak menagih piutang-piutangnya sendiri dari harta peninggalan itu.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut di atas, bila penerimaan disertai syarat maka harta kekayaan Pewan's harus didaftarkan terlebih dahulu, maka akibatnya ialah:

- 1) pembayaran utang-utang Pewaris tidak melebihi dari bagian ahli waris tersebut.
- 2) harta pribadi ahli waris tidak ikut menjadi harta pertanggungjanaan utang Pewaris.
- 3) hanya diterima Sisa dari harta warisan yang telah diperuntukkan pembayaran utang,
- 4) legat hanya sebesar aktiva warisan tersebut.

Dengan demikian maka pertanggungjawaban utang-utang Pewaris juga sesuai dengan bagian yang diperolehnya Hal ini kemungkinan juga berlaku bagi seorang wali atau curator.²¹

²¹Istiqamah, *Hukum Waris Dan Benda* (Makassar:Alauddin University Press, 2012), h. 13-14.

Namun sampai saat ini masih banyak yang belum sadar akan aturan-aturan yang telah berlaku.

3. Unsur-unsur dalam Pewarisan

Berdasarkan beberapa pengertian Hukum Waris yang telah dikemukakan pada sub Pasal sebelumnya, dapat ditarik tiga (3) unsur yang harus terdapat dalam Pewarisan menurut KUHPerdara sebagai berikut:

a. Ada Pewaris (*erflater*)

Orang yang meninggalkan harta warisan disebut pewaris (*erflater*) Pewaris yaitu orang yang sudah dalam keadaan meninggal dunia atau mati. Kematian menurut seseorang menurut hukum terbagi atas 2 macam, yaitu :

1) Kematian secara alamiah

Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 830 KUHPerdara, bahwa Pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Yang dimaksud dengan kematian alamiah ialah lepasnya roh dari jasad seseorang. Kematian alamiah maksudnya orang tersebut benar-benar meninggal dunia secara nyata. Selanjutnya dalam pembahasan buku daras ini yang dimaksud Pewaris adalah orang yang telah mati secara nyata.

2) Kematian secara yuridis

Orang yang mati secara yuridis adalah orang yang telah dibuatkan oleh pengadilan surat pernyataan dianggap telah mati. Dalam prakteknya orang yang

meninggal dunia secara yuridis harta warisannya sudah dapat dibagi-bagi dengan persyaratan tertentu.²²

Pihak yang dapat dimintai tindakan perangkaan mati pada pengadilan ialah orang ialah orang hilang (*Afwezigheid*) Orang hilang (*Afwezigheid*) Orang yang meninggalkan tempat selama 5 tahun tanpa kabar sama sekali. Keadaan “tidak ada di tempat” tidak menghentikan wewenang berhakanya seseorang, dengan demikian statusnya tetap sebagai *persoon* yang mempunyai kewenangan dalam hukum dan dalam perbuatan tertentu. Akan tetapi keadaan seperti itu menimbulkan ketidak pastian hukum. Hal ini merupakan salah satu penyebab pembuat undang-undang mengatur perihal “tidak ada di tempat” Orang yang hilang kaitannya dengan harta bendanya, terbagi tiga (3) yaitu:

- a) Orang yang hilang tanpa meninggalkan surat kuasa kepada orang lain untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, maka 5 tahun lewat harus dimintidakan kepada hakim untuk memutuskan ia telah meninggal dunia.
- b) Apabila ia meninggalkan tempat dan menunjuk kuasa untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, maka nanti setelah 10 tahun barulah ia dapat dinyatakan telah meninggal dunia.
- c) Apabila yang tidak ada di tempat merupakan Anak Buah Kapal (ABK) atau penumpang kapal yang dinyatakan hilang atau mengalami kecelakaan, 1 tahun sudah dapat dimintidakan persangkaan mati.

²²Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermasa, 1992), h. 59.

Setelah seseorang dinyatakan meninggal dunia (mati), maka ada akibat hukum yang dapat terjadi berkaitan dengan harta bendanya yakni : hartanya dapat dibagi-bagi oleh ahli warisnya (tetapi tidak boleh dijual hanya mempunyai hak pakai hasil), kecuali setelah lewat 30 tahun ia dinyatakan meninggal dunia oleh hakim, maka hartanya dapat dibagi-bagi secara tetap oleh para ahli warisnya.²³

b. Ada harta warisan (*erfennus*)

Dalam KUHPdata yang dapat diwarsi ahli waris meliputi semua hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari Pewaris yang dapat dinilai dengan uang, yang disebut dengan harta kekayaan. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 833 KUHPdata bahwa:

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Bila ada perselisihan tentang siapa yang berhak menjadi ahli waris, dan dengan demikian berhak memperoleh hak milik seperti tersebut di atas, maka Hakim dapat memerintahkan agar semua harta peninggalan itu ditaruh lebih dahulu dalam penyimpanan Pengadilan. Negara harus berusaha agar dirinya ditempatkan pada kedudukan besit oleh Hakim, dan berkewajiban untuk memerintahkan penyegelan harta peninggalan itu, dan memerintahkan perincian harta itu, dalam bentuk yang ditetapkan un penerimaan warisan dengan hak istimewa akan penerimaan harta, dengan ancaman untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga.

Pasal di atas menunjukkan bahwa semua ahli waris berhak memiliki semua barang, semua hak, dan semua piutang dari yang meninggal. Hak untuk memiliki semua harta tersebut tidak dibedakan antara pria dan wanita. Sedang dalam Pasal 834 ditegaskan bahwa setiap ahli waris berhak menuntut supaya segala apa saja yang termasuk. harta peninggalan si peninggal diserahkan padanya

²³R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Asis Safioedin, *Hukum Orang dan Keluarga* (Bandung: Alumni, 1982) h. 219

berdasarkan haknya sebagai ahli waris. Siapa pun ahli waris yang ada baik pria maupun wanita berhak memperjuangkan hak warisnya.

Kekayaan tersebut berupa keseluruhan aktiva dan pasiva yang ditinggalkan Pewaris dan berpindah kepada para ahli waris. Dengan demikian ahli waris menggantikan hak dan kewajiban seseorang yang meninggal.

Keseluruhan kekayaan yang berupa aktiva dan pasiva yang menjadi milik bersama ahli waris disebut boedel. Harta peninggalan selain berupa hak-hak kebendaan yang nyata ada, dapat juga berupa tagihan-tagihan atau piutang-piutang dan dapat juga berupa sejumlah utang-utang yang melibatkan pihak ketiga (hak perorangan). Pada hakikatnya harta peninggalan yang akan diwarisi oleh para ahli Waris tidak hanya meliputi hal-hal yang bermanfaat berupa aktiva atau keuntungan, melainkan juga termasuk utang-utang si Pewaris yang merupakan pasiva dan harta kekayaan yang ditinggalkan, sehingga “kewajiban membayar utang” otomatis juga beralih kepada ahli Waris.

Perbedaannya dengan Hukum Islam, harta warisan yang dapat dibagi kepada ahli warisnya yaitu “sejumlah harta benda serta segala hak dari yang meninggal dunia dalam keadaan bersih, artinya harta peninggalan berupa sejumlah harta benda serta segala hak, setelah dihirangi/ dikeluarkan dengan utang-utang dan pembayaran-pembayaran lain yang diakibatkan oleh wafatnya si peninggal warisan. Dengan demikian utang-utang si peninggal warisan tidak beralih kepada ahli waris. Ketentuan dalam Hukum Islam tersebut menandakan kewajiban individual tidak dapat dilimpahkan pada orang lainnya.

Selain hak dan kewajiban dalam harta benda, ada juga hak dan kewajiban di bidang hukum keluarga yang ternyata dapat diwariskan, misalnya:

1). Hak suami untuk menyangkal keabsahan anak, ternyata dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 257 *jo.* Pasal 252 *jo.* Pasal 259 KUHPerdara

2) Hak untuk menuntut keabsahan anak dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya, bila tuntutan tersebut sudah diajukan oleh anak yang menuntut keabsahan, yang sementara perkaranya berlangsung telah meninggal dunia. Hal-hal yang diatur dalam Pasal 269, 270, dan Pasal 271 KUHPerdara, secara garis besar menetapkan bahwa seorang anak dapat mewujudkan tuntutan agar ia oleh pengadilan dinyatakan sebagai anak yang sah.

Disamping itu juga diatur akibat hukum Pewarisan berkaitan asal usul anak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 257-258 KUHPerdara), yaitu:

a) Semua tuntutan yang dilakukan oleh seorang suami sebelum matinya, bila semua ahli warisnya tidak melanjutkan dalam tempo dua (2) bulan dihitung dari saat matinya suami tersebut, gugur.

b) Keragu-raguan terhadap sahnyanya seorang anak, maka tuntutan itu harus dilanjutkan dalam tempo dua (2) bulan sejak anak tersebut mendapat hak milik dari benda suami, atau pada waktu ahli waris terganggu hak-haknya oleh anak tersebut.

c) Bila suami meninggal sebelum ia dapat melaksanakan/menerapkan hak-haknya atau bila hal itu sedang berjalan, maka ahli waris tidak dapat menyangkal sahnya anak.

d) Benda-benda (harta kekayaan) warisan yang tidak ada ahli warisnya menurut undang-undang, jatuh ke tangan negara (Pasal 832 KUHPerdara)

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang dapat “beralih/diwariskan” sebagaimana tersebut di atas, terdapat juga hak dan kewajiban di bidang hukum kekayaan yang “tidak beralih/ tidak dapat diwariskan”, misalnya:

(1) Hubungan kerja atau hak dan kewajiban dalam bidang hukum kekayaan yang sifatnya sangat pribadi, mengandung prestasi yang kaitannya sangat erat dengan Pewaris. Contoh: hubungan kerja pelukis, pematung, sebagaimana diatur dalam Pasal 1601 dan Pasal 1318 KUHPerdara.

(2) Keanggotaan dalam perseroan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1646 ayat (4) KUHPerdara.

(3) Pemberian kuasa berakhir dengan meninggalnya orang yang memberi kuasa, diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara

(4) Untuk menikmati hasil orang tua/wali atas kekayaan anak yang dibawah kekuasaan orang tua atau dibawah perwalian, berakhir dengan meninggalnya si anak, diatur dalam Pasal 314 KUHPerdara.

(5) Hak pakai hasil berakhir dengan meninggalnya orang yang memiliki hak tersebut, diatur dalam Pasal 807 KUHPerdara.

c. Ada ahli waris

Adalah orang yang menggantikan kedudukan Pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena treringgalnya Pewaris, baik karena penunjukan undang-undang (*Ab-Intestato*) maupun karena pewasiatan (*testamenter*).

Mempusakai (Mewasiatkan) itu berfungsi menggantikan kedudukan si mati (Yang meninggal atau Pewaris) dalam memiliki dan memanfaatkan harta miliknya (Pewaris).²⁴ Orang yang menerima warisan karena hubungan darah yang ditentukan dalam undang-undang disebut ahli waris (*erfgenaam*) sedangkan orang yang menerima warisan karena wasiat disebut waris berwasiat (*legataris*) dan bagian warisan yang diterima oleh legataris disebut legaat.

Dalam Hukum Waris menurut KUHPerdara ini, tidak mengenal perbedaan jumlah bagian antara jenis kelamin laki-laki dan perempuan. Dengan demikian anak laki-laki dan perempuan memperoleh bagian warisan yang sama dan Pewaris. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 852 KUHPerdara, bahwa;

Anak-anak atau keturunan-keturunan, sekalipun dilahirkan dan berbagai perkawinan, mewariskan harta peninggalan para orangtua mereka, kakek dan nenek mereka, atau keluarga-keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas. tanpa membedakan jenis kelamin atau kelahiran yang lebih dulu. Mereka mewarisi bagian-bagian yang sama besarnya kepala demi kepala, bila

²⁴Fatchur Rahman, *Ilmu Waris* (Bandung : PT Al-ma'arif,1981) h. 113

dengan yang meninggal mereka semua bertalian keluarga dalam derajat pertama dan masing-masing berhak karena dirinya sendiri, mereka mewarisi pancang demi pancang, bila mereka semua atas sebagian mewarisi sebagai pengganti.

Sedangkan dalam pewarisan hukum Islam mengenal perbedaan bagian antara laki-laki dengan perempuan, sebagaimana yang terdapat dalam Q.S An – Nisaa' /4:7:

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ
 الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا

Terjemahnya:

Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bahagian yang telah ditetapkan.²⁵

Tetapi tidak mutlak semua ahli waris berhak menerima harta warisan dari Pewaris. Ada lima (5) alasan ahli waris tidak berhak mendapatkan warisan dan Pewaris yaitu:

- 1) Membunuh/ mencoba membunuh Pewaris (Pasal 838 KUHPerdara)
- 2) Memfitnah/ mengajukan pengaduan terhadap Pewaris melakukan kejahatan dengan ancaman hukuman di atas 5 tahun (Pasal 838 ayat 2 KUHPerdara)

²⁵Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.

- 3) Orang tersebut memaksa untuk membuat/menggugurkan surat wasmt (Pasal 838 ayat 3 KUHPerdara)
- 4) Orang tersebut menggelapkan, merusak, memalsukan surat wasiat Pewaris (Pasal 838 ayat 4 KUHPerdara)
- 5) Menolak untuk menjadi ahli waris (Pasal 1057 KUHPerdara)

Dalam Hukum Waris yang tertuang dalam KUHPerdara ditetapkan lima (5) alasan yang menghalangi seseorang untuk menerima wasiat (Pasal 838 KUHPerdara) Satu (1) alasan karena penolakan dan ahli waris sendiri. Empat (4) alasan lainnya berkaitan dengan tindak pidana yang dilakukan terhadap 51 Pewaris. Sama halnya dengan hukum Islam tidak pidana terhadap Pewaris tersebut juga menjadi penyebab terhalangnya seseorang menerima warisan (Pasal 173 KHI)

Hal yang berbeda, hukum Islam menambahkan terhalangnya penerimaan warisan karena: berbeda agama, artinya salah satu dan pewaris atau yang ahli waris tidak beragama Islam, sebagaimana terjemahan hadis di bawah ini: Nabi Muhammad saw. bersabda:

لَا يَرِثُ الْمُسْلِمُ الْكَافِرَ وَلَا الْكَافِرُ الْمُسْلِمَ ۚ

Artinya:

“Orang Islam tidak mewarisi orang kafir, demikian juga orang kafir tidak menjadi ahli waris bagi orang Islam.” (HR. Bukhari).

Hukum Waris Islam sangat memperhatikan aqidah atau keamanan seseorang, sehingga bila terjadi perbedaan keyakinan antara Pewaris dan ahli

waris, maka harta warisan itu tidak bisa diwariskan. Allah SWT menghendaki pengikutnya tidak menyalahi keimanan yang dijarkannya. Sementara itu dalam Hukum Waris (Barat) yang tertuang dalam KUHPerdara tidak memperhatikan masalah aqidah (agama), karena Hukum Waris (Barat) tersebut tidak bersumber dari wahyu, tetapi bersumber dari pemikiran manusia yang lebih menitik beratkan pada pertimbangan kemanusiaan, sehingga perbedaan agama atau keimanan tidak menghalangi pengalihan harta waris kepada ahli warisnya.²⁶

Adapun cara untuk mendapatkan warisan ada dua (2) cara untuk mendapatkan/menyelenggarakan pembagian warisan menurut KUHPerdara yaitu: menurut undang-undang dan wasiat.

a. Pewarisan menurut undang-undang

Yaitu pembagian warisan kepada orang-orang yang mempunyai hubungan darah dan perkawinan dengan si Pewaris. Dengan kata lain yang berhak menerima warisan adalah orang-orang yang sudah ditentukan oleh undang-undang (warisan *Ab-Intestato*).

Cara mewaris menurut undang-undang (*ab-intestato*) terbagi atas dua macam, yaitu :

- 1) Mewaris karena kedudukan/ haknya sendiri (*Uit Eigen Hoofde*),
- 2) Mewaris karena penggantian tempat (*Bij Plaatsvervulling*)

²⁶Istiqamah, *Hukum Waris Dan Benda* (Makassar: Alauddin University Press, 2012), h. 17-13.

Dalam Pasal 832 KUHPdata, ahli waris yang berhak menerima warisan karena penunjukan undang-undang, terdiri dari 2 Sumber hubungan. yaitu: hubungan darah dan perkawinan.

1) Mempunyai hubungan darah yaitu para keluarga sedarah baik sah maupun luar kawin yang diakui.

Garis kekeluargaan untuk menetapkan hubungan darah Pewaris dan ahli waris dapat dibedakan atas dua (2) :

a) Garis menegak (*Line*)

Ialah garis kekeluargaan langsung satu sama lain misalnya kakek bapak-anak-cucu dihitung menurun, bila sebaliknya dihitung menaik.

b) Garis mendatar (*zijlinie*)

Ialah garis kekeluargaan tidak langsung satu sama lain, misalnya paman-sepupu-keponakan dan seterusnya Hubungan darah atau kekeluargaan yang berhak menerima warisan menurut undang-undang hanya sampai dengan derajat ke-6.

2) Mempunyai hubungan perkawinan yaitu sebagai suami atau isteri yang hidup terlama.

Hak mewarisi dari suami atau isteri dari Pewaris (orang yang meninggalkan warisan) baru dimasukkan dalam KUHPdata pada tahun 1935 (di Negeri Belanda 1923) Suami atau isteri termasuk ahli waris golongan pertama karena dipersamakan statusnya dengan anak sah. Akibat peraturan tersebut

apabila Pewaris tidak mempunyai anak maka harta warisan jatuh pada suami atau isteri tersebut, ahli golongan dibawahnya tertutup haknya untuk mewaris. Kejadian yang semacam ini memang telah ditentang keras oleh aliran yang berpendirian bahwa kepada suami atau istri itu sebenarnya sudah cukup diberikan hak untuk memungut hasil dari harta peninggalan saja.

b. Pewarisan menurut wasiat yaitu pembagian warisan kepada orang-orang yang berhak menerima warisan atas kehendak terakhir (wasiat) si Pewaris. Wasiat itu harus dinyatakan dalam bentuk tulisan misalnya dalam akta notaries (warisan tertamenter).²⁷

4. Asas-Asas Hukum Waris

Dalam KUHPdata ditetapkan adanya asas-asas Hukum Waris, antara lain :

a. Kematian

Artinya, pewarisan hanya terjadi karena kematian (Pasal 830 KUHPdata)

b. Individual

Artinya bahwa yang menjadi ahli waris adalah perorangan (secara pribadi) bukan kolektif : suku, keluarga (Pasal 832 dan 852 KUHPdata)

c. Asas Bilateral

Artinya ahli waris dapat mewaris dari pihak bapaknya maupun ibunya (Pasal 850, 853, dan 856 KUHPdata)

d. Asas Penderajatan

²⁷Istiqamah, *Hukum Waris Dan Benda* (Makassar: Alauddin University Press, 2012), h. 17-19.

Artinya ahli waris yang derajatnya lebih dekat dengan Pewaris menutup ahli waris yang lebih jauh derajatnya (kecuali ada klovning)

Terkait dengan hal ini, Hukum Waris Islam juga memiliki asas-asas yang hampir serupa. Berdasarkan kedua sumbernya (Alquran dan Sunnah) para ulama menetapkan lima asas dalam hukum kewarisan Islam, 3 di antaranya sama seperti Hukum Waris Barat (KUHPerdara), yakni asas karena kematian, asas individual, dan asas bilateral.²⁸

Yang tidak ditemukan dalam Hukum Waris Barat, tetapi terdapat dalam Hukum Islam adalah dua asas yang lainnya, yaitu asas ijbari dan asas “keadilan berimbang”. Asas ijbari berarti bahwa peralihan harta dari seorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya berlaku dengan sendirinya menurut ketentuan Allah, tanpa digantungkan kepada kehendak Pewaris atau ahli warisnya. Unsur ijbari (keharusan) ini terlihat dalam hal keharusan ahli waris menerima perpindahan harta Pewaris kepadanya sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Allah. jadi perpindahan harta dari Pewaris kepada ahli warisnya berlangsung secara otomatis. Seseorang tidak boleh menghalangi hak ahli waris untuk mendapatkan bagian dari harta waris.

Asas ijbari hukum kewarisan ini dapat pula dilihat dari beberapa segi lain, yaitu,;

- 1) segi peralihan “harta yang pasti terjadi setelah orang meninggal dunia,
- 2) segi jumlah harta yang sudah ditentukan untuk masing-masing ahli waris, dan

²⁸Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral menurut Qur'an dan Hadis* (Jakarta: Tintamas, 1982), h. 265

3)segi mereka yang akan menerima peralihan harta peninggalan itu, yang sudah ditentukan dengan pasti, yakni mereka yang mempunyai hubungan darah dan ikatan perkawinan dengan Pewaris. Dengan demikian tidak dibenarkan adanya ahli waris berdasarkan wasiat, menjadikan anak angkat menjadi ahli waris, atau merubah ketentuan-ketentuan ahli waris lainnya.²⁹



²⁹Istiqamah, *Hukum Waris Dan Benda* (Makassar:Alauddi University Press, 2012), h. 15-16.

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian Dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹ Dalam hal ini untuk menggambarkan semua hal yang berkaitan tentang pendaftaran Pendaftarann hak milik tanah yang diperoleh dari pewarisan dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Makassar.

2. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan melanjutkan informasi Penulis memilih tempat penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar,Provinsi Sulawesi Selatan dengan alasan bahwa sebagai instansi yang berwenang penuh dalam penanggulangan masalah yang diteliti oleh peneliti terhadap pendaftaran tanah karena pewarisan di Kota Makassar.

B. Pendekatan Penelitian

Untuk memahami peraturan hukum mengenai pendaftaran hak milik atas tanah yang di peroleh dari pewarisan, Penyusun menggunakan

¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*,(Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 134.

pendekatan perundang-Undangan (*Statute Approach*) ini dilakukan dengan menelaah terkait peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan mempelajari konsistensi atau kesesuaian Undang-Undang yang satu dengan Undang-Undang yang lainnya.²

C. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya yakni Wawancara secara langsung dengan pejabat yang berwenang di BPN yang menangani pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kota Makassar, dan dari masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya.
2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari berbagai sumber, seperti buku, jurnal, karya ilmiah, dan berbagai sumber lainnya dengan masalah yang dibahas.

D. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini diperoleh dengan berbagai cara yaitu :

1. Observasi yaitu pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap data yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar terkait tentang pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan.

²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media, 2008), h. 93.

2. Wawancara yaitu tanya jawab yang dilakukan dengan Kepala sub seksi pendaftaran hak tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, dan dilakukan terhadap masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya.
3. Dokumentasi yaitu pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen – dokumen seperti sertifikat atas tanah, surat permohonan, serta peraturan yang menyangkut tentang pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena Pewarisan.³

E. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian yang dipakai untuk memperoleh data – data penelitian dilapangan adalah smartphone dan pedoman wawancara daftar pertanyaan. Instrument penelitian inilah yang akan menggali data dari sumber – sumber informasi.

F. Teknik Pengelolahan dan Analisi Data

1. Teknik Pengelolahan

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh kemudian dikumpulkan baik secara primer maupun sekunder, dan dianalisis secara mendalam. Selanjutnya diajukan secara deskriptif yaitu dengan menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan dengan penyelesaiannya yang berkaitan dengan penyusunan ini.

2. Analisi Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian

³Husaini Usman dkk, *Metode Penelitian Sosial* (Cet V, Jakarta: PT Bumi Aksara,2004) h. 73.

yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif. Analisis data untuk mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan penelitian lapangan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan – peraturan, yurisprudensi, buku – buku ilmiah yang berhubungan topic yang anda teliti.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kantor Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non departemen yang berkoordinasi langsung dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri berada di bawah tanggung jawab kepada presiden dan pimpinan oleh kepala (sesuai Perpres No. 20 Tahun 2015). Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan Nasional, regional, maupun sektoral.

Adapun agenda Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar adalah :

- a. Membangun kepercayaan masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah.
- c. Memastikan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah
- d. Menyelesaikan persyaratan atas pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik di seluruh tanah air
- e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara otomatis.

- f. Membangun Sistem Informasi dan Manajemen (SIMTANAS) dan sistem pengamanan dokumen.
- g. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- h. Membangun database penguasaan dan kepemilikan tanah skala besar.
- i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang ditetapkan.
- j. Menata kelembagaan.
- k. Mengembangkan dan memperbaiki politik dan kebijakan pertanahan.

Penilaian kinerja suatu instansi adalah kegiatan membandingkan antara hasil yang diperoleh atau kenyataan yang ada di lapangan dengan apa yang telah direncanakan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan visi dan misi Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar yaitu :

Visi :

“Bersertifikatnya seluruh Bidang Tanah dalam Wilayah Kota Makassar Tahun 2020”.

Misi :

- a. Meningkatkan penyelesaian Sertifikat Hak atas Tanah.
- b. Meningkatkan pemanfaatan, penggunaan, penguasaan dan kepemilikan Tanah yang efektif.
- c. Memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak serta perlindungan hukum kepada masyarakat dan investor.

- d. Mendukung peningkatan Ekonomi masyarakat dalam rangka mewujudkan Makassar sebagai kota maritim, niaga, pendidikan, budaya dan jasa yang berorientasi global, berwawasan lingkungan dan paling bersahabat.

Janji/Maklumat Pelayanan :

- a. Memberikan layanan sesuai Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria.
- b. Bekerja dengan jujur, tertib, disiplin, dan tidak diskriminatif.
- c. Memberikan kemudahan dalam memberikan informasi yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. Merespon cepat keluhan pengguna layanan pertanahan.
- e. Melakukan inovasi pelayanan untuk memenuhi standar pelayanan prima.

2. Susunan Organisasi Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar

Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar dipimpin oleh satu orang Kepala Kantor yang membawahi satu Kepala Sub Bagian dan lima Kepala Seksi. Masing-masing Kepala Seksi membawahi Kepala Sub Seksi dan masing-masing Kepala Sub Seksi membawahi staf-stafnya. Demikian terjadi kepemimpinan secara hierarki dari atas sampai bawah.

a. Sub Bagian Tata Usaha

Tugas dari Bagian Tata Usaha adalah :

- 1.) Memberikan pelayanan administrative kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan

- 2.) Menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan
- 3.) Melaksanakan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga kantor.

Dalam melaksanakan tugas-tugas tersebut di atas, maka dapat dilihat fungsi dari sub bagian tata usaha adalah :

- 1.) Mengelola data informasi
 - 2.) Menyusun rencana program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah
 - 3.) Pelaksanaan urusan kepegawaian
 - 4.) Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran
 - 5.) Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana.
- b. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Seksi ini mempunyai tugas melakukan survey, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, peratapan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, serta penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.

c. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran tanah

Bagian ini bertugas untuk mengurus pendaftaran, peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta melakukan bimbingan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

d. Seksi Pengaturan dan Penataan Pemberdayaan

Bagian ini bertugas untuk mengumpulkan data dan menyiapkan pengaturan, penggunaan tanah, dan perubahan penatagunaan tanah.

e. Seksi pengendalian dan pemberdayaan

Bagian ini bertugas untuk menyiapkan dan melakukan pengendalian dan pemberdayaan tanah masyarakat.

f. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Bagian ini mengatasi dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara yang timbul dalam pelaksanaan maupun hasil dari kegiatan serta menjadi wakil di pengadilan karena adanya sengketa, konflik dan perkara yang tidak bisa diselesaikan lewat jalur musyawarah.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pada Bpn Yang Diperoleh Masyarakat karena Pewarisan Di Kota Makassar

Pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, Mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa:

Hak milik, demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara warisan, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah, karena warisan wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA.¹

¹Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Pasal 23.

Untuk itu di dalam mengurus sertifikat hak atas tanah, seseorang pemohon harus melalui beberapa tahap dan harus memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aksara Alif Raja, 38 tahun, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah BPN Kota Makassar, syarat-syarat bagi mereka yang akan mendaftarkan tanah hak milik yang berasal dari warisan adalah sebagai berikut:

1. Surat permohonan (tersedia blanko)
2. Surat kuasa bila dengan kuasa
3. Identitas penerima warisan
4. Sertifikat hak atas tanah atau surat bukti pemilikan tertulis
5. Surat keterangan kematian
6. Surat keterangan warisan yang dibuat ahli waris diketahui lurah/camat, dan disaksikan oleh 2 orang saksi
7. Pertimbangan teknis penatagunaan tanah.

Setelah syarat semuanya dipenuhi, maka pemohon mendaftar di kantor pertanahan dan meminta blanko permohonan pendaftaran yang telah disediakan oleh kantor bada pertanahan pertanahan untuk diisi. Dalam pengisian blanko permohonan pendaftaran tanah yang perlu diperhatikan yaitu status tanah yang bersangkutan, mengenai letaknya dengan tepat dan mengetahui tanah itu dibebani hak tanggungan atau tidak. Blanko permohonan di isi dan semua persyaratan sudah dilampirkan, pemohon menyerahkan berkas ke loket II yaitu loket pelayanan penerimaan berkas permohonan sertifikat. Oleh petugas loket II berkas diperiksa

kelengkapannya dan diberi blanko kendali yaitu blanko untuk mencatat setiap kegiatan kerja, dengan tujuan agar mudah dalam pengecekan setiap pekerjaan. Oleh petugas loket III dicatat dalam buku daftar isian 305 yaitu buku daftar penerimaan uang muka pendaftaran tanah dan pemohon sebagai bukti pembayaran diberi kwitansi dengan kode DI 306. Semua biaya administrasi pendaftaran sudah dibayar, selanjutnya oleh petugas loket III, berkas permohonan diserahkan ke petugas buku daftar isian 301 yaitu buku daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah kode 3 sebagai kode pendaftaran peralihan hak atas tanah. Setelah dicatat dalam buku daftar isian 301, petugas memulai proses pengerjaan sertifikat. Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang tidak memerlukan pengukuran maka dalam sertifikat dan buku tanah, nama pemegang hak atas tanah yang lama dicoret dan diganti dengan pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab peralihannya. Sedangkan pendaftaran tanah yang memerlukan pengukuran, oleh petugas buku daftar isian 301 diserahkan ke petugas buku daftar isian 302 untuk pengerjaan pengukuran. Proses pengerjaan sertifikat selesai dipetugas daftar isian 301, untuk selanjutnya berkas diserahkan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan dan PPAT untuk dikoreksi kelengkapannya dan pemberian parap sebagai bukti berkas sudah dikoreksi dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Setelah berkas dikoreksi dan diberi parap oleh Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan dan PPAT, berkas diserahkan kembali ke petugas daftar isian 301, kemudian diserahkan ke Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk dikoreksi dan diberi parap, selanjutnya berkas diserahkan ke Kepala Kantor untuk

dikoreksi. Bila semua persyaratan pendaftaran tanah sudah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan maka kepala kantor membubuhkan tandatangan pada sertifikat.

Semua berkas dan sertifikat yang sudah ditandatangani oleh Kepala Kantor diserahkan ke petugas daftar isian 307 yaitu daftar penghasilan negara yang kemudian dilanjutkan ke petugas daftar isian 208 yaitu daftar penyelesaian dan pekerjaan pendaftaran tanah guna pemberian nomor warkah (Kumpulan arsip-arsip yang dibutuhkan).

Selesaiannya pencatatan pendaftaran pada daftar isian 307 dan daftar isian 208 maka sertifikat dengan pemegang hak yang baru sudah terbit. Untuk pengambilan sertifikat, pemohon datang langsung ke kantor pertanahan dengan membawa fotokopi KTP pemohon dan surat panggilan dari kantor pertanahan untuk mengambil sertifikat. Oleh pihak kantor pertanahan surat panggilan pengambilan sertifikat dikirim via pos. Dalam membuat surat panggilan kantor pertanahan membuat 4 rangkap dengan rincian sebagai berikut: 1 untuk arsip, 1 untuk tembusan ke kantor kecamatan, 1 untuk tembusan desa dan 1 untuk pemohon sebagai bukti untuk mengambil sertifikat. Apabila pengambilan sertifikat diwakilkan maka harus disertai dengan surat kuasa dan fotokop KTP pengambil, selanjutnya petugas loket IV yaitu Pelayanan Pengambilan Sertifikat dicatat dalam buku daftar isian 301 A yaitu daftar penyerahan hasil pekerjaan. Dengan didaftarkan peralihan hak milik karena warisan, maka ahli waris memperoleh jaminan kepastian hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan segera mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan kota Makassar.

C. Faktor-faktor yang Menjadi Penghambat dan Pendukung BPN dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah yang Diperoleh Masyarakat karena Pewarisan di Kota Makassar

Dari hasil Penelitian penyusun oleh informan Aksara Alif Raja S.E, M.Adm.SDA Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar:

Adapun Faktor- faktor yang menghambat Badan Pertanahan Nasional Makassar dalam Pendaftaran Hak Milik atas Tanah yang diperoleh karena pewarisan ialah:

1. Kurangnya Sosialisasi yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar terhadap masyarakat terkait dengan tata cara dan persyaratan pembuatan sertifikat Tanah. Hal ini dapat dilihat dari masih banyaknya sengketa tanah yang masuk ke meja hijau (peradilan) yang dipicu oleh tidak adanya bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah. Menurut Aksara Alif Raja² bahwa sosialisasi dilakukan secara berkala sebanyak sekali setahun. Hal serupa juga dibenarkan oleh Musir Nur³ bahwa banyak masyarakat yang tidak mensertifikatkan tanahnya karena kurang paham akan pentingnya sertifikat tersebut akibat kurangnya sosialisasi yang dilakukan.
2. Sumber Daya Manusia (SDM) yang masih sangat kurang disebabkan jumlah Tenaga Kerja tidak sebanding dengan jumlah pemohon sertifikat kepemilikan hak

²Aksara Alif Raja (38 Tahun), Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, *wawancara*, 24 Agustus 2018.

³Musir Nur (29 Tahun), Staf Bagian Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, *wawancara*, 7 November 2018.

atas tanah. Berdasarkan data yang tertera pada struktur organisasi pegawai pegawai BPN Kota Makassar, nampak bahwa jumlah pegawai secara keseluruhan adalah sebanyak 52 orang. Jumlah tersebut terbagi ke dalam beberapa sub bagian. Sedangkan pegawai yang tergabung dalam Sub Bagian Pendaftaran Tanah hanya berjumlah 17 (tujuh) orang, sehingga menurut Arfianty Satyaningsih⁴ jumlah ini tidak seimbang dengan tugas yang harus dilakukan ke seluruh wilayah hukum BPN Kota Makassar. Mengingat luasnya wilayah hukum BPN Kota Makassar serta banyaknya permohonan atau pendaftaran hak milik atas tanah yang setiap bulannya rata-rata 50 permohonan setiap bulan, maka jumlah ideal pegawai pada Sub Bagian Pendaftaran Tanah adalah minimal 25 pegawai.

3. Fasilitas-fasilitas yang tidak memadai seperti alat-alat pengukuran yang masih kurang. Fasilitas yang tersedia untuk pengukuran dan pemetaan tanah saat ini di Kantor BPN Kota Makassar seperti meteran, odometer dan theodolit. Kurangnya fasilitas tersebut menyebabkan kurang maksimalnya penyelesaian tugas pengukuran yang mengakibatkan masih tingginya sisa pekerjaan.⁵ Kurang maksimalnya penyelesaian tugas pengukuran terlihat dari masih kurangnya tanah yang bisa diselesaikan sertifikatnya setiap tahun dari jumlah tanah yang didaftarkan. Menurut Aksara Alif Raja bahwa maksimal tanah yang bisa diselesaikan sertifikatnya setiap tahun adalah sekitar 45% dari jumlah tanah yang didaftarkan oleh pemiliknya.

⁴Arfianty Satyaningsih (28 Tahun), Staf Bagian Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, *wawancara*, 7 November 2018.

⁵Aksara Alif Raja (38 Tahun), Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, *wawancara*, 24 Agustus 2018.

Adapun Faktor- faktor yang mendukung Badan Pertanahan Nasional Makassar dalam menyelesaikan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah yang diperoleh karena pewarisan ialah:

1. Aturan dari Kantor Pertanahan tentang tata cara pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sudah sangat jelas (terstruktur). Aturan yang dijadikan pedoman dalam pendaftaran hak milik atas tanah adalah Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) nomor 5 tahun 1973 yang secara khusus mengatur bahwa oleh Si pemohon hak atas tanah yang dapat digunakan untuk diberikan oleh Pemerintah tergantung dari hak apa yang dapat dimiliki Si pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
2. Profesionalisme kerja Petugas Kantor Pertanahan. Profesionalitas para pegawai tersebut nampak dari semua pegawai yang sudah menguasai tugas dan fungsi (Tupoksi) nya masing-masing. Selain itu, pekerjaan yang dilakukan umumnya selesai sesuai waktunya, misalnya pengurusan sertifikat tanah yang ditargetkan selesai paling lama 5 bulan dan itu umumnya tercapai.
3. Sudah berjalannya beberapa program penunjang yang memudahkan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya di kantor Pertanahan seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Prona meskipun kedua program ini belum menyeluruh di Kota Makassar karena keterbatasan biaya, terutama untuk Prona karena program ini pada prinsipnya adalah gratis.

Lebih lanjut, di katakannya bahwa dari hambatan-hambatan tersebut, maka upaya dalam penyelesaian terkait kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan

memang harus lebih diperhatikan oleh Pemerintah, melihat Kantor/ Badan Pertanahan kota Makassar harus menangani banyak keluhan di kota Makassar. Di samping itu, perlu penambahan pegawai untuk mengimbangi permohonan yang masuk setiap bulan agar dapat memudahkan Kantor Pertanahan Kota Makassar dan masyarakat Makassar untuk melakukan pendaftaran tanahnya demi mendapatkan kepastian hukum.⁶

D. Faktor-faktor yang menyebabkan Masyarakat Tidak Mendaftarkan Hak Milik atas Tanah yang Diperoleh Karena Pewarisan di Kota Makassar.

Pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang terkait tentang kegiatan pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan data yuridis yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan, Proses ini sebagai salah satu jalan untuk menjamin kepastian hukum hak dari masyarakat tentang hak milik atas tanah.

Dalam kehidupan sehari-hari berkenaan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ada beberapa faktor yang menjadi kendala yang timbul dari masyarakat, yaitu :

- 1) Belum adanya sertifikat hak milik dari pemberi waris. Anggapan dari sebagian masyarakat bahwa petok letter C sudah cukup sebagai tanda bukti hak kepemilikan meskipun secara hukum bukanlah sebagai tanda bukti hak, namun sebagai bukti pembayaran pajak, sebagian masyarakat mengklaim bahwa itu sebagai hak milik karena disitu terdaftar atas namanya.

⁶Aksara Alif Raja (38 Tahun), Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, *wawancara*, 24 Agustus 2018.

- 2) Tidak ada pembuktian ahli waris yang jelas dari pewaris. Bukti ahli waris yang jelas, berupa wasiat dari pewaris tidak ada data yang otentik yang dibuat oleh Notaris, sehingga apabila dalam pelaksanaan penentuan ahli waris hanya berdasarkan kesaksian para anggota keluarga. Hal ini disebabkan karena kurang sadarnya tentang bukti yang sah berupa sertifikat.
- 3) Tanah sebagai obyek waris masih menjadi sengketa. Sengketa tentang perolehan hak atas waris sering terjadi karena sebagian masyarakat kurang sadar akan perlunya sertifikat yang sah.
- 4) Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan tanahnya. Keengganan tersebut disebabkan karena biaya peralihan yang menurut mereka dianggap memerlukan biaya yang cukup mahal. Besarnya biaya yang dikeluarkan dalam proses pengurusan pendaftaran hak milik atas tanah mulai Rp. 600.000,- sampai Rp. 1.500.000. Besarnya biaya yang harus dikeluarkan dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah untuk memperoleh sertifikat sangat relatif. Hal itu tergantung pada luas tanah dan lama waktu yang diinginkan oleh yang bersangkutan. Jika pendaftar menginginkan sertifikatnya selesai dalam waktu 3-4 bulan dan tanahnya tidak melebihi setengah hektare maka biaya biasanya Rp. 1.000.000 ke atas, sedangkan jika pendaftar mengikuti prosedur yang normal 5-6 bulan maka biayanya paling mahal Rp. 600.000. Waktu 6-7 bulan tersebut dianggap oleh masyarakat terlalu lama, terutama oleh mereka yang mau menjaminkan sertifikatnya di Bank untuk meminjam uang.

- 5) Kurangnya bukti pemilikan hak atas tanah, Sebagai syarat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan sehingga prosesnya lama.⁷

Hasil wawancara dengan beberapa masyarakat yang dipilih secara sengaja (*purposive sampling*) dari empat orang masyarakat yang belum mendaftarkan sertifikat hak milik atas tanahnya yang diperoleh karena pewarisan menunjukkan bahwa terdapat beberapa alasan mereka enggan mensertifikatkan tanahnya, sebagai berikut:

Menurut Nurjannah Nirmala Zain S.E, bahwa tanahnya secara kerreluruhan adalah seluas 21 Are dan telah drisertifikatkan seluas 8 Are. Beliau belum mensertrifikatkan 13 Are yang lain karena alasan:

1. Ada pengalaman sebelumnya ketika mengurus sertifikat yang 8 Are, dimana waktu pengurusan cukup lama (± 10 bulan) itupun beliau berulang kali bolak-balik ke Kantor BPN menanyakannya. Bahkan menurut beliau ada tetangga yang juga pernah mengurus sertrifikatr tanahnya tetapi karena tidak sering ker BPN maka perngurusannya sampai lebih satu tahun.
2. Faktor lain adalah belum adanya sengketa tanah disekitarnya sehingga beliau merasa bahwa tanah yang tidak disertifikatkan aman-aman saja. Biaya dulu dengan sekarang berbeda. “Dulu tidak terlalu mahal, sekitar tiga ratusan ribu, itupun sudah dapat prona, sekarang itu satu jutaan paling rendah, bahkan kalau ukurannya semakin luas maka biayanya juga semakim mahal”⁸

⁷Aksara Alif Raja (38 Tahun), Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, *wawancara*, 24 Agustus 2018.

⁸Nurjannah Nirmala Zain (42 tahun), *Wawancara*.9 November 2018.

Selanjutnya menurut Harpan Syamsuddin bahwa tanahnya belum disertifikatkan karena

1. Belum adanya bukti surat kepemilikan. Dalam hal ini informan mengatakan “Kalau itu (Tanah), sejak kecil orang tua yang kelola bahkan sudah dari buyut dan tidak ada yang menggugat. Jadi dulu itu yang kelola adalah orangtua saya sebagai pemilik tanah, tapi belum di sertifikatkan cuman akta jual-beli yang ada.”
2. Biaya pengurusan sertifikat yang mahal. Menurut biaya pengurusan sertifikat tanah srekarang ini adalah satu jutaan rupiah belum termasuk biaya yang disesuaikan dengan luas tanahnya. Jadi satu juta tersebut baru biaya perngurusan sertrifikat dan belum termasuk biaya tambahan yang disesuaikan dengan luas tanah masing-masing.
3. Saling mengharap antara para ahli waris. Menurut Harpan, sesungguhnya sudah ada keinginan dari ahli waris untuk mengurur sertrifikat “Kita-kita baku tunjuk-tunjuk untuk urus Sibuk masing-masing.
4. Tidak mengetahui prosedur pendaftaran. Menurut Harpan, kurangnya sosialisasi dari pemerintah menjadi salah satu sebab sehingga masyarakat kurang memahami tata cara pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah.⁹

Adapun menurut Serliani Aldian, bahwa alasan sehingga tanahnya belum disertifikatkan adalah kurangnya bukti kepemilikan. Dia hanya memiliki surat jual beli yang dibuat antara penjual dan pembeli, sementara persyaratan untuk mengurus sertifikat tanah adalah harus ada bukti-bukti pendukung lainnya seperti

⁹Harpan Syamsuddin (47 tahun). *Wawancara*. 10 November 2018.

Surat Keterangan Jual-Beli yang dikeluarkan oleh Notaris jika tidak ada bukti pendukung lainnya seperti saksi. Alasan lain tidak mengurus sertifikat tanahnya adalah jarak antara rumah dengan Kantor BPK yang jauh karena informan tidak memiliki kendaraan pribadi seperti motor, sehingga ia harus naik angkutan kota, itupun harus bolak-balik dari rumah RT, RW, Lurah dan Camat sebagai pengantar untuk memperkuat bukti kepemilikan. Mahalnya biaya untuk mengurus sertifikat juga menjadi alasan, apalagi harus mengeluarkan biaya tambahan jika mau cepat serta biaya-biaya transportasi. Hal inilah yang menyebabkan informan ini tidak mengurus sertifikatnya sampai saat ini.¹⁰

Informan lainnya yaitu Ir. H. Abdullah mengemukakan bahwa tidak disertifikatkannya tanah hak miliknya atas tanahnya disebabkan karena:

1. Tidak mempunyai bukti kepemilikan yang cukup. Ia hanya memiliki bukti pembayaran PBB karena tanah itu diperoleh dari orangtuanya yang secara turun temurun mengelola tanah tersebut secara turun temurun.
2. Orang-orang yang bisa menjadi saksi bahwa tanah itu adalah milik nenek moyangnya yang diwarisi secara turun temurun sudah meninggal dunia semua sehingga tidak cukup bukti sebagai syarat pengurusan sertifikat.
3. Faktor kesibukan. Kesibukan sehari-hari juga menjadi alasan bagi Ir. H. Abdullah sehingga sampai saat ini belum mengurus sertifikat hak milik atas tanahnya.¹¹

¹⁰Serliani Aldian (35 tahun). *Wawancara*. 10 November 2018.

¹¹Ir. H. Abdullah (48 tahun). *Wawancara*. 9 November 2018.

E. Analisis

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dikemukakan di atas, maka menurut analisis penyusun bahwa untuk meningkatkan partisipasi masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya yang diperoleh melalui pewarisan, maka pemerintah khususnya pegawai kantor Pertanahan Kota Makassar harus lebih meningkatkan sosialisasi terutama mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah serta akibat/permasalahan yang bisa terjadi di kemudian hari jika tidak ada bukti otentik kepemilikan atas tanah berupa sertifikat hak milik. Mengenai kurangnya sumber daya manusia pada Sub Bagian Pendaftaran yang juga dianggap sebagai faktor penghambat, juga dapat diminimalisir dampaknya dengan cara mutasi beberapa pegawai yang ada di sub-sub bagian lainnya yang tidak terlalu membutuhkan jumlah pegawai yang terlalu banyak seperti pada bagian administrasi yang pekerjaannya tidak terlalu berat dan memakan waktu yang lama.

Hal yang tidak dapat dihindari dalam mengoptimalkan sebuah pekerjaan adalah ketersediaan sarana dan prasarana (fasilitas). Oleh karena itu, maka penyediaan fasilitas yang selama ini dirasakan sangat menghambat optimalisasi penyelesaian tugas harus menjadi prioritas utama.

Sedangkan faktor-faktor yang mendukung, harus senantiasa dijaga dan ditingkatkan mengingat kasus sengketa yang dipicu oleh tanah yang belum bersertifikat, termasuk tanah-tanah yang diperoleh dari warisan semakin meningkat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian latar belakang dari pembahasan dan hasil penelitian ini, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang di peroleh karena pewarisan pada kantor pertanahan nasional Kota Makassar seperti: kurangnya sosialisasi Badan Pertanahan Nasional kota, Jumlah tenaga kerja lebih sedikit dibanding jumlah pemohon sertifikat kepemilikan hak atas tanah, fasilitas-fasilitas atau alat Pengukuran belum memadai. Belum maksimalnya penyelesaian tugas pengukuran yang mengakibatkan masih tingginya sisa pekerjaan. Sedangkan faktor yang mendukung, antara lain: aturan dari kantor pertanahan tentang tata cara pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah sudah jelas, profesionalisme kerja petugas kantor pertanahan dalam dan juga sudah berjalannya beberapa program penunjang yang memudahkan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya di kantor Pertanahan seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meskipun belum menyeluruh di kota Makassar.
2. Kendala-kendala masyarakat sehingga tidak mendaftarkan tanahnya, antara lain: tidak mempunyai bukti kepemilikan yang cukup, tidak ada pembuktian ahli waris yang jelas dari pewaris, juga tidak ada bukti data yang otentik yang dibuat oleh Notaris, sehingga dalam pelaksanaan penentuan ahli waris hanya berdasarkan kesaksian para anggota keluarga. masyarakat merasa enggan

untuk mensertifikatkan faktor ekonomi yang relatif mahal dan memakan waktu yang lama, kurangnya bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai syarat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan sehingga prosesnya lama dan juga kurangnya informasi tentang prosedur pendaftaran hak milik tersebut.

B. Implikasi Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan pada bab pembahasan, maka ditawarkan beberapa saran sebagai implikasi penelitian, yaitu:

1. Dari hambatan-hambatan tersebut, maka upaya dalam penyelesaian terkait kepemilikan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Makassar memang harus lebih di perhatikan oleh pemerintah sehingga terciptanya pelayanan yang baik dan akses masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanahnya mendapat kemudahan dan kepastian hukum. Sedangkan dalam hal pendukungnya perlu di tingkatkan lagi kinerja pegawainya sesuai dengan standar operasional kepegawaian yang bersifat profesionalisme.
2. Badan Pertanahan Nasional di Kota Makassar dalam hal ini harus berkomitmen serius terkait kurang minatnya masyarakat dalam mendaftarkan hak milik atas tanahnya dengan giat mensosialisasikan kepada masyarakat bahwa pendaftaran hak milik atas tanah tersebut begitu penting serta menjelaskan resiko-resiko terburuk yang terjadi apabila tidak mendaftarkan hak milik atas tanahnya tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Anshary, Muhammad. *Hukum Kewarisan Islam dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.
- Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2003.
- Hazairin. *Hukum Kewarisan Bilateral menurut Qur'an dan Hadis*. Jakarta: Tintamas, 1982.
- Istiqamah. *Hukum Waris dan Benda*. Makassar: Alauddin University Press, 2012.
- Kementrian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Murhaini, Suriansyah. *Hukum Pemerintahan Daerah*. Surabaya : Laksbang Grafika, 2016.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* . Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Puspa, Yan Pramadya. *Kamus Hukum*. Jakarta : CV “Aneka”, Semarang, 1977.
- R. Soetojo, Prawirohamidjojo dan Asis Safioedin. *Hukum Orang dan Keluarga*. Bandung: Alumni, 1982.
- Rahman, Fatchur. *Ilmu Waris*. Bandung : PT Al-Ma'arif, 1981.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945.
- Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- . *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- . *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2010.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, 1992.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.

Soekanto, Soerjono. *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah pada Pendaftaran Hak Milik*. Makassar: Dua Satu Press, 2014.

Usman, Husaini. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004.

WEB/JURNAL ONLINE

Suhendar, Helmy. “Makalah Tanah Struktur Jenis Teksture” Blog Helmy Suhendar <https://helmysuhendar.blogspot.co.id/2013/03/Makalah-tanah-struktur-jenis-teksture.html>). (28 April 2018)

Rahman, Hamid. “Warga Bara-Baraya Makassar kembali tolak penggusuran” (<https://makassar.antaranews.com/berita/84375/warga-bara-baraya-makassar-kembali-tolak-penggusuran.html>). (09 Agustus 2018)



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Buana Raofan Patri, Lahir Di Kolaka, Tanggal 02 Desember 1996, anak Kedua (2) dari 3 (Tiga) orang bersaudara, dari pasangan **Fabianus Robby Welleng S.E** dan **Dra. Sitti Nur Adha Syam**.

Jenjang Pendidikan yang Ditempuh :

1. Masuk **TK (Taman Kanak-kanak) Raudhatul Athfal**
Jl. Suka Maju, pada Tahun 2001.
2. Masuk **Sekolah Dasar Inpres Tamamaung II** pada Tahun 2002.
3. Pada tahun 2008 melanjutkan studi Ke **Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 17 Makassar**.
4. Pada Tahun 2011 melanjutkan studi Ke **Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 10 Makassar..**
5. Kemudian Pada Tahun 2014 melanjutkan studi S1 Jurusan **Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah & Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar**.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R